

房地产估价报告

云驰佳房估字【2021】第【KM441】号



估价项目名称：云龙县功果桥镇崇沧一路(云(2017)云龙县不动产权
第0000607号住宅房地产价值评估

估价委托人：云龙县人民法院

房地产估价机构：云南驰佳房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：赵志方(注册号：5320110071)

杨德寿(注册号：5320040034)

估价报告出具日期：2021年8月9日

致估价委托人函

云龙县人民法院：

受贵院的委托，我公司成立以注册房地产估价师赵志方为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用成本法，对张清云名下位于云龙县功果桥镇崇沧一路住宅房地产及搭建简易建筑物于现状利用条件下的现状处置价值进行了估价。

1、 估价对象：

(1) 估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号房屋

估价对象位于云龙县功果桥镇崇沧一路住宅房地产，权利人：张清云；不动产权证号为：云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号，建筑结构为：钢筋混凝土结构，设计用途为：住宅，总层数为：4 层，所在层数为：1-4 层，建筑面积为：375.15 m²，土地面积为 102 m²；查封登记机构：云龙县人民法院，查封文号：（2019）云 2929 执 22 号之二十四，查封期限：2019 年 12 月 25 日-2020 年 12 月 24 日，抵押权人：云南云龙农村商业银行股份有限公司，不动产登记证明号：云（2018）云龙县不动产证明第 0000168 号。

(2) 估价对象搭建简易建筑物

估价对象搭建简易结构建筑物，建筑面积为 31.9 m²，所在层数为 4 层。

实地查勘日，估价对象房屋均未腾空，临崇沧路，房屋 1-2 层为“桥东烤鱼”餐饮使用，为非不动产权人使用，3-4 层为不动产权人使用。

2、估价目的：为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产价值参

考依据。

3、价值时点：2021年7月30日。

4、估价依据：《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估法》、《城镇土地估价规程》等法律法规和技术标准。

5、价值类型：本次证载房地产估价采用的价值标准为房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

搭建简易建筑物为现状价值。现状价值是指在价值时点建筑市场再取得现状条件下估价对象房地产的必要支出扣除折旧后的价值。

6、估价方法：成本法测算估价对象云（2017）云龙县不动产权第0000607号价值及搭建部分简易建筑物价值。

7、估价结果：经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为人民币：（详见估价结果一览表）

总价：1266653元（大写人民币：壹佰贰拾陆万陆仟陆佰伍拾叁元整）
（取整至元）

估价结果一览表

1	估价对象	云龙县功果桥镇崇沧一路
2	权利人	张清云
3	房号	---
4	不动产权证号	云（2017）云龙县不动产权第0000607号
5	用途	住宅
6	建成年代（年）	2005
7	所在层/总层数	1-4/4
8	建筑结构	钢筋混凝土结构
9	建筑面积（m ² ）	375.15
10	市场价值	单价（元/m ² ）
11		总价（元）
12	楼顶搭建 简易建筑 物部分	面积（m ² ）
13		单价（元/m ² ）
14		总价（元）
15	合计	1266653

房地产估价报告

16	估价对象房地产财产范围	房屋(含装修)及占用范围内的出让国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权), 包含搭建的建筑物部分、不包含非房地产成分及债权债务。
17	备 注	该市场价值包括装修价值

估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结果，应阅读估价报告全文。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月九日



附：《不动产权证》（房产分层平面图、宗地图）及《不动产登记档案摘抄表》

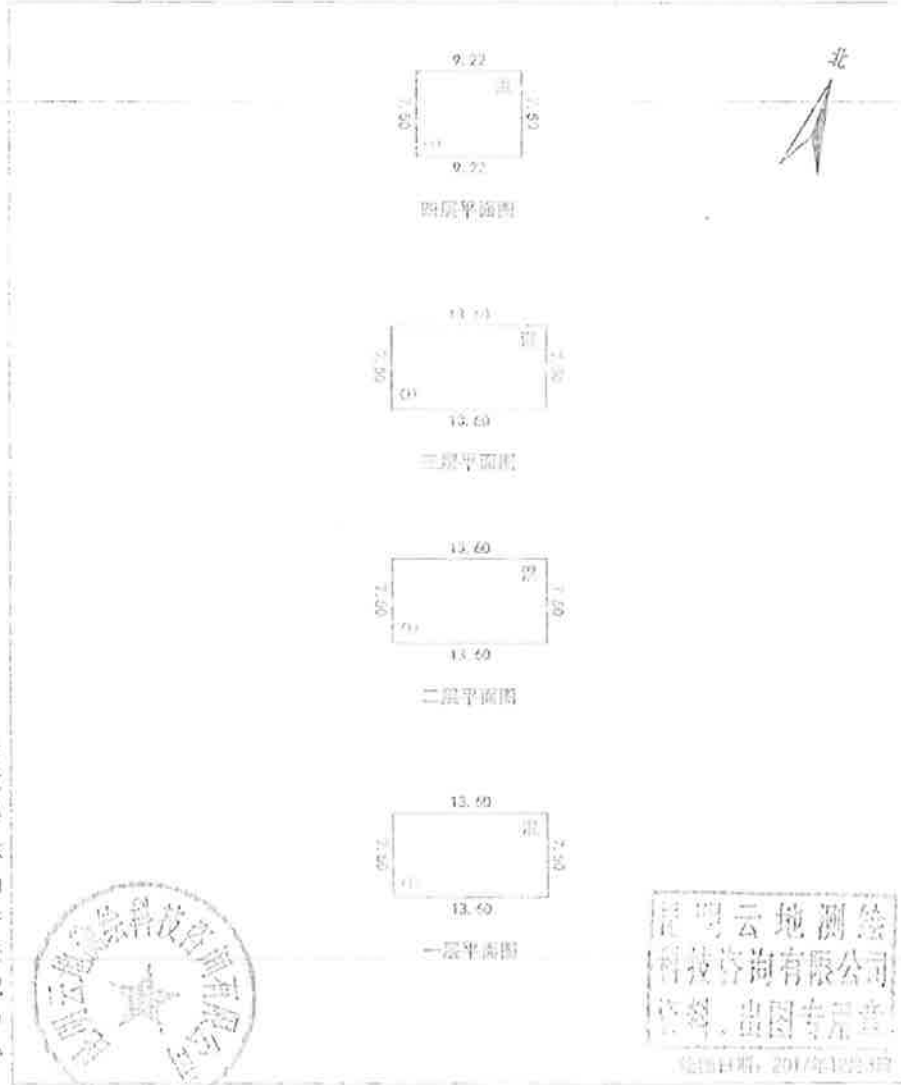
云 (2017) 云龙县 不动产权第 0000607 号

权利人	熊清云
共有情况	单独所有
坐落	云龙县功泉桥镇索沧一路
不动产单元号	532929102201GB00049F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积100m ² /房屋建筑面积375.15m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2013年9月23日 至 2053年9月23日 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 房屋总层数：4层； 所在层数：1-4层

房产分层平面图

单位: m, m²

房产单元号	020902200320617020101			分摊建筑面积	37.15
楼层	F001	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0601	所在层数	1-4	分摊面积	37.15
坐落	云龙县功思镇德兴一路			建筑面积	147.00



云龙县不动产登记中心



绘图日期: 2017年12月3日

昆明云地测绘科技咨询有限公司

1:500

制图人: 赵伟任

宗地界址图

宗地界址图

比例尺: 1:200

宗地代码: 530929510219100000000000
宗地用途: 住宅用地

宗地权利人: 赵清芬
宗地面积: 112.21

云龙县

北



云龙县不动产登记中心

昆明云地测绘
科技咨询有限公司
资料、出图专用章



2017年12月现状五宗地界址图
绘图日期: 2017年12月3日
审核日期: 2017年12月8日

1:200

制图者: 王付华
审核人: 王付华

不动产登记档案摘抄表

查询申请人	张洁方			
证件号	53212319711219123X			
工作单位	云南驰佳房地产土地评估有限公司			
呈送单位				
查询目的	房屋鉴定	查询通知书编号		
存档类型		限制情况	抵押、查封	
档案 摘抄 内容	权利人	张洁方	身份证号	532929197902101775
	共有情况	单独所有	土地/房屋面积	102平方米
	坐落	云龙县功里桥镇崇沧一路		
	是否预售	否	是否预告抵押	否
	不动产单元号	532929102201GB00019F00010001	原不动产权证号	
	登记原因	首次登记		
	不动产权证号	云(2017)云龙县不动产权第0000607号	不动产价格(万元)	0
	房屋性质	其它	规划用途	住宅
	土地使用起始时间	2003年09月23日	土地使用结束时间	2053年09月23日
	权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 4层; 所在层数: 1-4层。		
附 记	抵押权人: 云南云龙农村商业银行股份有限公司, 抵押期限: 2018年08月23日 - 2021年08月23日。抵押金额: 50 万元。不动产登记证明号: 云(2018)云龙县不动产证明第0000168号。 查封文号: (2019)云2929执22号之二十四, 查封登记机构: 云龙县人民法院, 查封期限: 2019年12月25日 - 2020年12月24日。			

查询人: 杨丽娟

查询时间: 2021-07-29 17:09:05



目 录

第一部分 估价师声明	10
第二部分 估价假设和限制条件	12
第三部分 房地产估价结果报告	21
一、估价委托人	21
二、房地产估价机构	21
三、估价目的	21
四、估价对象	21
五、价值时点	25
六、价值类型	25
七、估价原则	25
八、估价依据	26
九、估价方法	30
十、估价结果	33
十一、注册房地产估价师	33
十二、实地查勘期	34
十三、估价作业期	34
第四部分 附件	35

第一部分 估价师声明

为了提醒估价报告使用人恰当、准确地使用本估价报告，云南驰佳房地产土地评估有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师赵志方、杨德寿特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助(含相关专业意见)，估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、我们保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人书面许可，拒绝对外公开或提供、泄露执业过程中获知的商业秘密、个人隐私。

五、估价人员已于 2021 年 7 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量、产权范围进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、注册房地产估价师是按照《司法鉴定程序通则》(2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

七、本次估价对象评估范围及领勘地址系按《云龙县人民法院委托评估书》、《不动产权证》所示的地址信息进行现堪及评估，若因实际登记地址与所示评估对象位置、范围及领勘地址、范围不相一致造成的评估失误，本公司不承担责任。

八、本次评估估价对象的座落、所有权、面积等产权信息以委托人及相关当事人提供的《云龙县人民法院委托评估书》、《不动产权证》上所列示的信息为准；搭建简易建筑物部分结合《房产分户图》根据现场测量为准。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵志方	5320110071		2021年8月9日
杨德寿	5320040034		2021年8月9日

第二部分 估价假设和限制条件

特别提示

鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算(估价对象重要性价值影响因素判断、测算)过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请估价报告使用人对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响！

依据《云龙县人民法院委托评估书》，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，本次房地产估价服务于“为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据”。结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第8条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第13条的规定，估价对象云（2017）云龙县不动产权第0000607号房屋估价结果的价值类型为市场价值，即估价对象房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。估价对象搭建简易建筑物估价结果的价值类型为现状价值。估价对象房地产价值的成立，以及本《房地产估价报告》的使用满足下述估价假设和限制条件。

一、一般假设

(一)估价对象房地产权属证明等评估材料真实有效性假设。

注册房地产估价师对估价委托人及相关当事人所提供的估价对象权

属证明材料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且受客观查询权限及条件限制、无权向有权管理部门予以核实的情况下，依据《房地产估价机构管理办法》第 30 条的规定，假定估价委托人提供的上述资料合法、真实、准确、完整。

特别地，估价对象实物由被申请人相关人员现场指认，结合估价资料，注册房地产估价师无理由怀疑被申请人现场指认实物与估价对象不符。

（二）交易假设

1、估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号房屋交易假设依据《房地产估价规范》5.4.2 的规定，司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产（拍卖房地产）被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，且依据估价对象房地产《不动产权证》，无理由怀疑估价对象房地产交易存在法律障碍，交易假设成立。

2、估价对象搭建简易建筑物交易假设

截止报告出具日，本估价机构未取得其房屋权属证明、《建筑工程规划许可证》，结合《云南省违法建筑处置规定》第 2 条的规定，其建筑合法性待定，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第 22 条、《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部〈关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函〉的通知》第 2 条的规定，估价对象现状司法处置，根据《中华人民共和国建筑法》第 61 条的规定，被申请人、可能的买受人均无法获取其开发建设对应的合法收益。基于被申请人对其财产权的客观存在，买受人对估价对象建筑物现状重建支出成本在扣除折旧后价值予以认可成，为本次估价对象搭建简易建筑物评估成立的交易假设前提。

（三）交易时间——价值时点的设定

遵循价值时点有利于评估意见有效服务于案件执行的原则，评估委托书对价值时点未作约定，本次估价以实地查勘日期 2021 年 07 月 30 日作为本次房地产评估的价值时点。

(四)交易条件——市场条件的设定

1、估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

根据《房地产估价基本术语标准》3.0.5、《房地产估价规范》5.4.2 的规定，遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价结果满足下述市场假设前提条件：

估价对象交易同时满足下列市场假设条件：①不考虑估价对象房地产可能的他项权利等权利限制；②遵循司法强制拍卖惯例，估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税费均由买受人承担；③现状利用。

2、估价对象搭建简易建筑物

根据上述“（二）交易假设”，设定估价结果满足下述市场假设前提条件：

（1）交易双方对估价对象现状开发成本支出予以认可；

（2）估价对象再取得交易条件根据价值时点当地建筑承发包市场交易条件（规则）确定。

(五)交易环境——估价外部环境设定

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

(六)估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号房地产正常使用假设

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，依据现场一般性查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

（七）估价对象搭建简易建筑物正常施工达成假设

注册房地产估价师对房屋及装修安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但仅对实地查勘期估价对象房地产外观与维护管理作一般性现场查看，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象装修、房屋物质现状正常施工达成。

（八）估价对象房地产规模假设

1、估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

遵循合法原则，估价对象房地产房屋建筑面积、土地面积以《不动产权证》上所列示的面积为准。

2、估价对象搭建简易建筑物

截止本报告出具日，注册房地产估价师未收悉估价对象搭建简易建筑物现状相关装修项目工程量等装修情况书面证明资料，估价对象建筑面积、室内装修的量根据《房产分户图》结合现场测量为准。

（九）有关估价对象房地产最高最佳使用的一般假设

1、估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号房地产最高最佳使用的一般假设

最高最佳利用系合法条件下的最高最佳利用，价值时点，估价对象房地产的现状利用具备合法性基础，鉴于下述理由，本次估价，设定估价对象房地产最高最佳利用为：按其《不动产权证》记载用途保持现状持续利用。

①即使估价对象房地产存在其他可能的合法利用，但价值时点处于

尚未批准状态；

②即使经过批准，但司法强制拍卖条件下，其所有权人不可能就估价对象房地产可能存在的其他合法利用实施任何再开发利用。

2、估价对象搭建简易建筑物最高最佳使用的一般假设

鉴于估价对象财产权的存在，根据上述“（二）交易假设”，交易双方对估价对象在价值时点现状条件下建筑市场再取得支出扣除折旧后的价值予以认可，成为本次估价交易假设成立前提，故其最高最佳利用系现状持续利用。

（十）有关估价对象房地产财产范围的一般假设

1、估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

本次估价对应经济行为系司法拍卖，根据《云龙县人民法院委托评估书》委托评估事项，遵守《中华人民共和国民法典》第 397 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，以及《房地产估价规范》5.4.2 的规定，设定估价对象房地产财产范围为云龙县功果桥镇崇沧一路 375.15 m²房屋（含装修）及占用范围内的出让国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含搭建的建筑物部分、非房地产成分及债权债务。

2、估价对象搭建简易建筑物

价值时点，估价对象搭建简易结构建筑物无不动产权证，遵循上述“（四）交易条件——市场条件的设定”，设定估价对象财产范围仅为房屋建筑物（含装饰装修），不包括土地使用权、非房地产成分及债权债务。

二、未定事项假设

1. 本次估价委托人提供的《不动产权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象云（2017）云龙县不动

产权第 0000607 号房屋建成年份约为 2005 年，估价对象搭建简易建筑物建成年份约为 2005 年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，本次估价以估价对象实际查勘情况为前提，提请报告使用人注意。

2. 本次估价，根据《房产分户图》，有搭建迹象，4 层搭建简易建筑物，因产权人未能提供搭建部分产权的合法性、合规性等有效证明文件，其合法性、合规性应由相关有权管理部门进行评定，提请报告使用人注意。

三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2 “司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产(拍卖房地产)被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封权利限制，设定估价对象无债权债务。

四、不相一致假设

根据《不动产登记档案摘抄表》记载查封期限为 2019 年 12 月 25 日-2020 年 12 月 24 日与《云南省云龙县人民法院执行裁定书》记载查封期限至 2021 年 12 月 24 日不相一致，根据法院查封惯例，被处置的房屋一般在查封期内，故本次评估假设估价对象查封期限一致。

五、依据不足假设

1. 实地查勘日 2021 年 7 月 30 日，一方面，估价对象处于非不动产权人使用状态，注册房地产评估师无法查明、也无权判定该使用法律关系的真实性、合法性，另一方面，受查询权限限制，仅根据实地查勘，无证据证明估价对象房地产存在税款、水费、电费等欠费情况，遵循估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税、费及其他费用均由买受人承担的司法拍卖市场交易惯。

六、本《房地产估价报告》使用限制

(一) 本《房地产估价报告》仅公允反映估价对象房地产、估价对象装

修在价值时点 2021 年 7 月 30 日的价值，为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据，不得用于其他任何目的和用途。特别地，估价对象装修现状处置价值仅在估价对象装修为非执行标的房屋所有权人（非估价对象房地产房屋所有权人）附合条件下使用。

（二）本《房地产估价报告》仅供委托人、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，本《房地产估价报告》的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

（三）结合《房地产估价规范》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本《房地产估价报告》使用期限自报告出具日 2021 年 8 月 9 日起至 2022 年 8 月 8 日止。

- 1、区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化对估价结果的影响，不会导致委托人、相关当事人的有关决策发生实质变化；
- 2、满足本《房地产估价报告》的相关假设和限制条件。

（四）本《房地产估价报告》一式陆份，其中本估价机构存档壹份，伍份交于委托人就本次估价对应估价目的的行为使用。本估价机构出具的《房地产估价报告》盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

（五）其他特殊使用提示

其他特殊使用提示是指非本估价机构估价人员水平和能力所能测定的有关事项提示，以及本估价机构估价人员认为须特别说明的事项提示，报告使用人应客观考虑下列事项提示对估价结论的影响。

- 1、本次评估是在客观、科学、独立、公平、公正的原则下做出的，本估价机构及参加估价的人员与委托人及相关当事人之间无任何特殊利益关系，估价人员在评估过程中恪守职业规范。
- 2、遵守相关法律、法规和评估准则，对估价对象价值进行估算并发

表专业意见，是本估价机构估价人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性、准确性及有效性，恰当使用《房地产估价报告》是委托人和相关当事人的责任。

3、委托人及相关当事人应对所提供的估价对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本估价机构估价人员的责任是对估价对象的价值进行估算并发表专业意见；对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证估价对象法律权属资料的真实性、合法性、有效性和完整性的责任。

4、本估价机构依据委托人及相关当事人提供的资料进行评估，并假设资料真实有效。若评估所涉各方补充评估所需资料及相关情况，评估机构及估价人员可以依照规定进行补充评估或者重新评估。

5、本《房地产估价报告》评估结果是在价值时点正常市场条件下的价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也不包含期后处置房地产发生的各种费用。

6、本《房地产估价报告》是根据委托人、相关当事人及有权管理部门提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、合法性、有效性、完整性对评估结论构成影响，依据同一标的物的其他资料或者信息可能得出与本《房地产估价报告》不一致的评估结论。

7、本《房地产估价报告》是在委托评估的房地产权属明确与评估目的不相抵触的前提下确定的房地产市场价格，本《房地产估价报告》未考虑委托评估的房地产权属发生争议时对评估意见的影响。若因委托评估的房地产权属发生争议而产生的任何纠纷我公司不承担责任，同时本估价结果失效。

8、本《房地产估价报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师不承担诉讼当事人提供新证据对估价结果影响的责任。

9、报告使用人应当正确理解评估意见。评估意见不等同于估价对象可实现价格，评估意见不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本次评估中所涉及的货币计算除特别注明的之外，均以人民币作为单位核算。

11、估价结果系EXCEL表连续计算得出，本《房地产估价报告》中测算过程陈述涉及的测算中间参数结论、估价结果数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

12、本《房地产估价报告》可能存在的笔误、颠倒等编辑制作中的失误或瑕疵，若经报告使用人指出，本评估机构可重新制作《房地产估价报告》。

以上特殊使用提示事项，提请报告使用人予以关注。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

云龙县人民法院

二、房地产估价机构

名称：云南驰佳房地产土地评估有限公司

住所：昆明市人民中路 22 号长春花园 21 楼 H 座

法定代表人：赵志方

备案等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第 115 号

备案证书有效期限：自 2019 年 04 月 19 日至 2022 年 04 月 19 日

电话：0871-63165691

三、估价目的

为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

1、估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

本次估价对应经济行为系司法拍卖，根据《云龙县人民法院委托评估书》委托评估事项，遵守《中华人民共和国民法典》第 397 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，以及《房地产估价规范》5.4.2 的规定，设定估价对象房地产财产范围为云龙县功果桥镇崇沧一路 375.15 m²房屋（含装修）及占用范围内的出让国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含搭建的建筑物部分、非房地产成分及债权债务。

2、搭建简易建筑物

价值时点，估价对象搭建简易建筑物无不动产权证，遵循上述“（四）

交易条件——市场条件的设定”，设定估价对象财产范围仅为房屋建筑物（含装饰装修），不包括土地使用权、非房地产成分及债权债务。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象区位状况描述

（1）位置状况

估价对象位于云龙县功果桥镇崇沧一路，距离功果桥镇人民政府约614m，距离功果桥镇客运站约1km，距离澜沧江约1.0km，距离云龙县功果桥中心卫生院约700m，距离邦赛(旧州珍宏家电商场店)约500m。房屋临崇沧路，证载总楼层为4层，其中4层（部分）为搭建；整体朝向为东西向。

（2）商业服务配套设施

周边商业服务配套设施较齐全，一定距离内有湘南超市、喜福来超市、三江超市(山西线店)、东升超市、可爱可亲母婴用品生活馆(旧州店)、云龙农村商等，商业氛围较好。

（3）教育配套设施

周边教育配套设施较齐全，一定距离内有云龙县第三中学、云龙县功果桥镇旧州完小、云龙县旧州镇中心学校等。

（4）交通状况

估价对象临崇沧路，城市交通主干道，道路通达度较好。周边无公交车，距功果桥镇客运站1km，交通便捷度一般。

（5）环境状况

估价对象所处区域，人文环境良好，无公园等其他景观，周边自然环境一般。

2、土地实物状况

估价对象位于云龙县功果桥镇崇沧一路，东至崇沧路，西至三江夜

总会，南至一心堂，北至花园宾馆。土地使用权面积为 102 m²。城镇住宅用地，形状较规则，地形地势较平坦，达到“五通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）的开发程度。

3、建筑物实物状况

(1) 估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

估价对象建筑面积为 375.15 m²，房屋用途为住宅，所在楼层为 1-4 层，钢筋混凝土结构；设备设施较齐全，供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路，宽带、无线信号。1 层临崇沧路部分被分割为“桥东烤鱼”餐厅的厨房及用餐区，2 层临崇沧路部分为吧台及包间。1 层房屋为地砖地面，木质隔断，墙面乳胶漆及墙纸半贴，塑扣板吊顶；2 层为地砖地面，乳胶漆顶面、墙纸墙面，卫生间为地砖地面、塑扣板吊顶、墙砖墙面；3-4 层为地砖地面、墙面乳胶漆、塑钢窗，复合防门，卫生间为地砖地面、塑扣板吊顶、墙砖墙面，PVC 门，厨房为瓷砖裙墙；1-4 层内楼梯，铝合金扶手；1 层净高约 3m，2 层净高约 3m，3-4 层每层净高约 3.0m；建成年代约为 2005 年；实地查勘日，估价对象房屋未腾空，临崇沧路面房屋 1-2 层为“桥东烤鱼”餐饮使用，3-4 层为不动产权人使用。维护保养状况一般，成新约七成半。

(2) 估价对象搭建简易建筑物

估价对象建筑面积为 31.9 m²，所在楼层为 4 层，简易结构，4 层室内装修为地砖地面，墙面墙砖（一面），双层彩钢瓦顶面，铝合金窗。为不动产权人使用。维护保养状况一般，成新约七成半。

4、权益状况

(1) 估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

①土地、房屋权属状况

估价对象位于云龙县功果桥镇崇沧一路，根据《不动产权证》，不动产权证号为：云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号；权利人：张清云；不动产权证号为：云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号，建筑结构为：钢筋混凝土结构，设计用途为：住宅，总层数为：4 层，所在层数为：1-4 层，建筑面积为：375.15 m²，土地面积为 102 m²；

②他项权利状况

本次估价未获得他项权利情况。

③其他限制权利状况

《不动产权证》未记载。

④使用状况

实地查勘日，估价对象房屋未腾空，临崇沧路面房屋 1-2 层为“桥东烤鱼”餐饮使用，3-4 层为不动产权利人使用，。

⑤拖欠情况：实地查勘日 2021 年 7 月 30 日，一方面，估价对象处于非不动产权人使用状态，注册房地产评估师无法查明、也无权判定该使用法律关系的真实性、合法性，另一方面，受查询权限限制，仅根据实地查勘，无证据证明估价对象房地产存在税款、水费、电费等欠费情况。

⑥物业服务水平：估价对象为自建房，无专业物业服务。

(2) 估价对象搭建简易建筑物

①土地、房屋权属状况

本次估价未获得估价对象搭建简易建筑物《建设工程规划许可证》，搭建简易、混合结构建筑物合法性待定。该估价对象搭建简易、混合结构建筑物均为添附于证载部分使用。

②使用状况

实地查勘日，估价对象房屋未腾空，为不动产权利人使用。

五、价值时点

遵循价值时点有利于评估意见有效服务于案件执行的原则，评估委托书对价值时点未作约定，本次估价以实地查勘日期 2021 年 07 月 30 日作为本次房地产评估的价值时点。

六、价值类型

1. 估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

依据《云龙县人民法院委托评估函》，本次房地产估价服务于“为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据”。结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第 8 条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第 13 条的规定，估价结果的价值类型为市场价值，即在满足本次估价市场条件假设限制前提下，估价对象房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2. 估价对象搭建简易建筑物

根据上述“第二部分 估价假设和限制条件 一、一般假设（二）交易假设”，遵守《房地产估价基本术语标准》3.0.7 的规定，设定估价结果价值类型为现状价值。现状价值是指在价值时点建筑市场再取得现状条件下估价对象房地产的必要支出扣除折旧后的价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）基本原则：独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二) 技术性原则

1、合法原则

合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

4、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《房地产估价机构管理办法》(2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正)；

3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)；

4、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号)；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；

7、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发[2004]5号)；

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，现予公布，自2005年1月1日起施行)；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)；

10、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》，共7章70条，自2008年1月1日起施行，《中华人民共和国城市规划法》同时废止；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

11、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国

人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

12、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2019 年第三次修订 2020 年 01 月 01 日施行）；

14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号）；

15、《中华人民共和国契税暂行条例》（1997 年 4 月 23 日国务院令 第 224 号发布）；

16、《中华人民共和国印花税暂行条例》（1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 11 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

17、《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》；（财税字[1988] 第 255 号）；

18、《财政部国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》；（财税[2006]162号）；

19、最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知（法〔2012〕151号）；

20、《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号）；

21、《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规[2016]2559号）；

22、《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）；

23、《云南省契税实施办法》（1998年5月18日云南省人民政府令第55号）；

24、《云南省违法建筑处置规定》[2017年3月31日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第56号）]；

25、《城乡建设环境保护部批准房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字（84）第678号）；

26、《云南省电梯安全管理规定》（2020年3月9日第十三届省人民政府第63次常务会议通过）。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1、《云龙县人民法院委托评估书》；

2、估价对象《不动产权证》复印件；

- 3、估价对象《房产分户图》复印件；
- 4、估价对象《宗地图》复印件；

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价对象实地查勘鉴证表、实地查勘记录；
- 2、估价对象所处区域类似房地产租售调查资料；
- 3、估价对象所处区域类似房地产建安成本资料；
- 4、《地价评估参数测算方法与参考指标——以云南省不同等级城镇为测算对象》；
- 5、估价对象《不动产登记档案摘抄表》复印件。

九、估价方法

(一) 估价方法及其定义

1. 估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号估价方法

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,对上述估价方法分析如下:

(1) 比较法: 估价对象为 1-4 层自建住宅用房, 建筑面积大, 价值时点的近期类似房地产交易数量较少, 不满足《房地产估价规范》的可比实例选取要求, 不适宜选用比较法进行估价。

(2) 收益法: 估价对象所在区域类似房屋存在租赁可比实例, 但其价格增长幅度远高于租金增长幅度, 且收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值, 不利于估价目的实现, 基于避免当事人就估价方法纠纷, 故不选用收益法进行估价。

(3) 成本法: 估价对象房地产可以假设为独立的开发建设项目进行

重新开发建设，适宜选用成本法进行估价。

(4) 假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成房地产，不具有再开发潜力，故未采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次房地产评估，选用成本法对估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号进行估价。

2. 搭建简易建筑物估价方法

价值时点，估价对象未取得《不动产权证》，根据上述“第二部分 估价假设和限制条件 一、一般假设（二）交易假设”，价值时点，被申请人无法合法获取估价对象转让、租赁收益，对可能的买受人或承受人，同样无法合法获取估价对象合法收益，该事项的存在，直接制约估价对象在房地产转让、租赁市场上价值的实现，限制了比较法、收益法、假设开发法的使用，根据《房地产估价规范》4.1.2 第 3 款的规定，本次估价，采用成本法评估估价对象搭建简易、混合结构建筑物现状价值。

(二) 估价方法定义

1. 估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号

本次估价成本法，是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

2、估价对象搭建简易建筑

成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(三) 估价测算的简要内容——估价技术路线

1、估价对象“云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号”评估鉴定技术路线

(1) 确定估价对象宗地土地取得成本：

- ①市场比较法测算估价对象宗地使用权价格；
- ②测算估价对象宗地取得税费；
- ③确定估价对象宗地土地取得成本。

(2) 确定建设成本；

(3) 测算管理费用；

(4) 确定销售费用；

(5) 计算投资利息；

(6) 测算销售税费；

(7) 计算开发利润；

(8) 确定估价对象宗地成本价值、房屋重置成本；

(9) 测算建筑物成新率；

(10) 确定估价对象建筑物成本价值；

(11) 确定估价对象成本价值；

(12) 确定估价对象市场价值。

2、估价对象搭建简易建筑物评估鉴定技术路线

(1) 测算估价对象搭建建筑物建设成本：

(2) 测算估价对象搭建建筑物管理费用；

(3) 确定估价对象搭建建筑物销售费用、投资利息、销售税费、开发利润；

(4) 确定估价对象搭建建筑物重置成本；

(5) 确定估价对象搭建建筑物折旧；

(6) 确定估价对象搭建建筑物成本价值；

(7) 确定估价对象搭建建筑物现状价值。

十、估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格因素，运用成本法测算估价对象云（2017）云龙县不动产权第 0000607 号市场价值，运用成本法测算搭建简易建筑物现状价值，确定估价对象房地产于价值时点 2021 年 7 月 30 日总价：1266653 元（大写人民币：壹佰贰拾陆万陆仟陆佰伍拾叁元整）（取整至元）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		成本法	估价结果
估价对象及估价结果	总价（元）	1251500	1251500
	单价（元/m ² ）	3336	3336
搭建简易结构建筑物	总价（元）	15153	15153
	单价（元/m ² ）	475	475
合计		1266653	1266653

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵志方	5320110071		2021 年 8 月 9 日

杨德寿	5320040034		2021年8月9日
-----	------------	--	-----------

十二、实地查勘期

2021年7月30日

十三、估价作业期

2021年7月30日至2021年8月9日。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

二〇二一年八月九日



第四部分 附件

- 一、《云南省云龙县人民法院委托评估书》复印件；
- 二、《云南省云龙县人民法院执行裁定书》复印件；
- 三、估价对象房地产位置图；
- 四、估价对象房地产相关照片；
- 五、估价对象《不动产登记档案摘抄表》；
- 六、估价对象《不动产权证》复印件；
- 八、房地产估价机构营业执照复印件；
- 九、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十、注册房地产估价师估价注册证书复印件。

云南省云龙县人民法院 评估委托书

云南驰佳房地产土地评估有限公司：

本院于 2021 年 7 月 2 日在人民法院诉讼资产网发布评估公告，你公司与 31 家公司报名并审核通过，2021 年 7 月 23 日摇号结果你公司中签，现根据最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖工作管理规定，特委托你公司对我院依法查封的被执行人张清云位于云龙县功果桥镇崇沧一路房产进行价值评估，并及时提供评估报告交我院。

附 1：现场照片

二〇二一年七月二十八日

(院印)

联系人：云龙县人民法院立案庭 徐美春

电话 0872-5522553

云南省云龙县人民法院 执行裁定书

(2019)云2929执22号之二十四

申请执行人云龙县亿源小额贷款有限公司，住所地：云南省大理白族自治州云龙县功果桥镇旧州村委会崇沧路1号。

法定代表黄义斌，男，系云龙县亿源小额贷款有限公司董事长。

委托诉讼代理人董林（系该公司员工），男1966年2月17日生，白族，住云南省大理白族自治州云龙县功果桥镇汤邓村委会汤邓四组23号。代理权限为特别授权代理。

被执行人张清云，男，1979年2月10日生，白族，云南省云龙县人，住云南省云龙县功果桥镇下坞村委会丹嘎三组092号附1号。532929197902101775

被执行人黄晓丽，女，1978年4月29日生，白族，云南省云龙县人，住云南省云龙县功果桥镇下坞村委会丹嘎三组092号附1号。

被执行人杨贵恕，男，1971年10月10日生，白族，住云南省云龙县诺邓镇文笔路025号附25号。

本院在执行云龙县亿源小额贷款有限公司与张清云、黄晓丽、杨贵恕民间借贷纠纷一案中，经查，被执行人张清云名下登

记有坐落于云龙县功果桥镇崇沧一路的一处房产，不动产证号码为：云（2017）云龙县不动产权第0000607。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人张清云名下不动产证号为：云（2017）云龙县不动产权第0000607的房产。

二、被执行人张清云负责保管被查封的财产。在查封期间内，因被执行人张清云的过错造成被查封财产损失的，应当由自己承担责任。在查封期间内，被执行人张清云不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限至2020年12月24日。

本裁定立即执行。

审判员 何建伟

二〇一九年十二月二十五日

本件与原本核对无异

书记员 杨钟灿

实地查勘图样

委托人：云龙县人民法院

查勘时间：2021年07月30日

查勘地点：云龙县功果桥镇崇沧一路



附图一：估价对象外立面



附图二：估价对象临路状况



附图三：估价对象临路状况



附图四：估价对象一层状况



附图五：估价对象二层状况



附图六：估价对象 3-4 层状况



附图七：估价对象四层搭建部分

不动产登记档案摘抄表

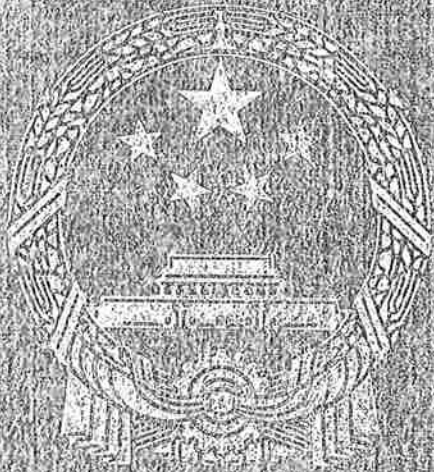
查询申请人	赵志方			
证件号	53242319711219123X			
工作单位	云南驰佳房地产土地评估有限公司			
呈送单位				
查档目的	司法鉴定	查询通知书编号		
查档类型		限制情况	抵押、查封	
档案 摘抄 内容	权利人	张清云	身份证号	532929197902101775
	共有情况	单独所有	土地/房屋面积	102平方米
	坐落	云龙县功果桥镇崇沧一路		
	是否预告	否	是否预告抵押	否
	不动产单元号	532929102201GB00049F000 10001	原不动产权证号	
	登记原因	首次登记		
	不动产权证号	云(2017)云龙县不动产权第0000607号	不动产价格(万元)	0
	房屋性质	其它	规划用途	住宅
	土地使用起始时间	2003年09月23日	土地使用结束时间	2053年09月23日
	权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 4层; 所在层数: 1-4层。		
附记	抵押权人: 云南云龙农村商业银行股份有限公司。抵押期限: 2018年08月23日 - 2021年08月23日。抵押金额: 50 万元。不动产登记证明号: 云(2018)云龙县不动产证明第0000168号。 查封文号: (2019)云2929执22号之二十四。查封登记机构: 云龙县人民法院。查封期限: 2019年12月25日 - 2020年12月24日。			

查询人: 杨丽娟

查询时间: 2021-07-29 17:09:05



第一册



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 53000517513

云 (2017

) 云龙县

不动产权第 0000607

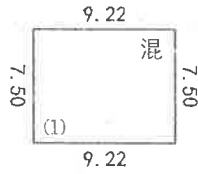
号

权利人	张清云
共有情况	单独所有
坐落	云龙县功果桥镇崇沧一路
不动产单元号	532929102201GB00049F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积102m ² /房屋建筑面积375.15m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2003年9月23日 起 2053年9月23日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 4层; 所在层数: 1-4层。

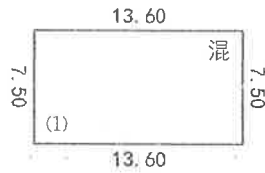
房产分层平面图

单位: m、m²

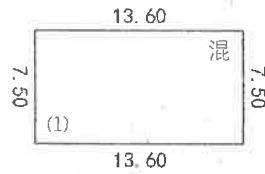
不动产单元号	532929102201GB00049F00010001			专有建筑面积	375.15
幢号	F0001	总层数	4	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	所在层次	1-4	建筑面积	375.15
座落	云龙县功果桥镇崇沧一路			建筑结构	框架



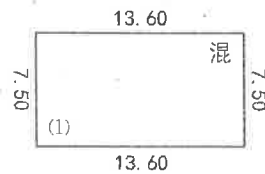
四层平面图



三层平面图



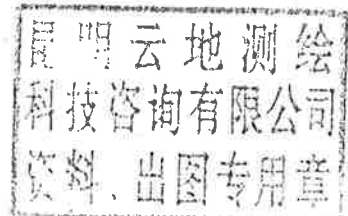
二层平面图



一层平面图



云龙县不动产登记中心



绘图日期: 2017年12月3日

宗 地 图

单位: m、m²

宗地代码: 532929102201GB00049

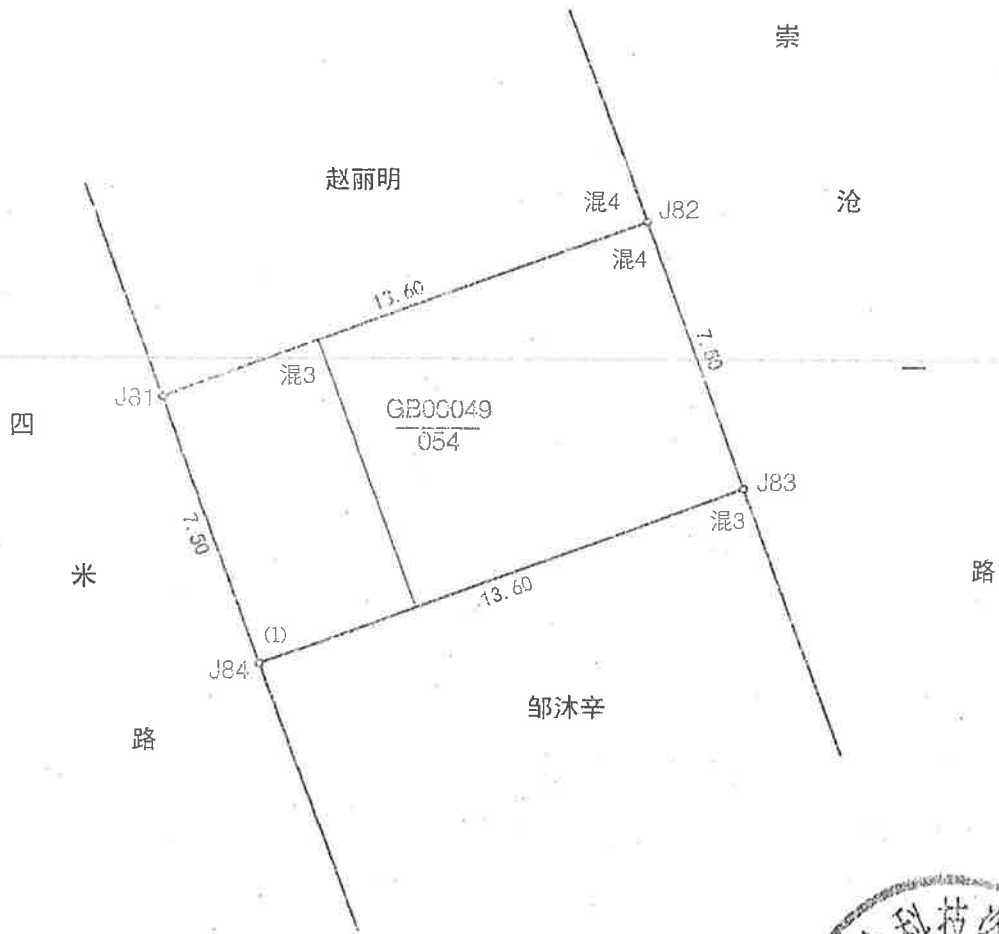
土地权利人: 张清云

所在图幅号: 2849.00-33523.00

宗地面积: 102.00

云龙县

北



云龙县不动产登记中心

昆明云地测绘
科技咨询有限公司
资料、出图专用章



昆明云地测绘科技咨询有限公司

2017年12月解析法测绘界址点
绘图日期: 2017年12月3日
审核日期: 2017年12月3日

1:200

制图者: 赵仲任
审核者: 陶其登



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码: 91530100781690891U

名称 云南驰佳房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 昆明市人民中路22号长春花园21楼H座
 法定代表人 赵志方
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2005年12月30日
 营业期限 2005年12月30日 至 长期
 经营范围 土地评估、房地产评估及咨询(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2017 年 12 月 14 日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

云南驰佳房地产土地评估有限公司

机构名称:

法定代表人:
(执行事务合伙人)

赵慧芳

住所:

昆明市人民中路22号长春花园21楼H座

统一社会信用代码:

91530100781690891U

备案等级:

贰级

证书编号:

云建房证估字第115号

有效期限:

2019年04月19日至2022年04月19日



发证机关

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00231768

姓名 / Full name

赵志方

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

58242319711219123X

注册号 / Registration No.

5820110071

执业机构 / Employer

云南驰佳房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

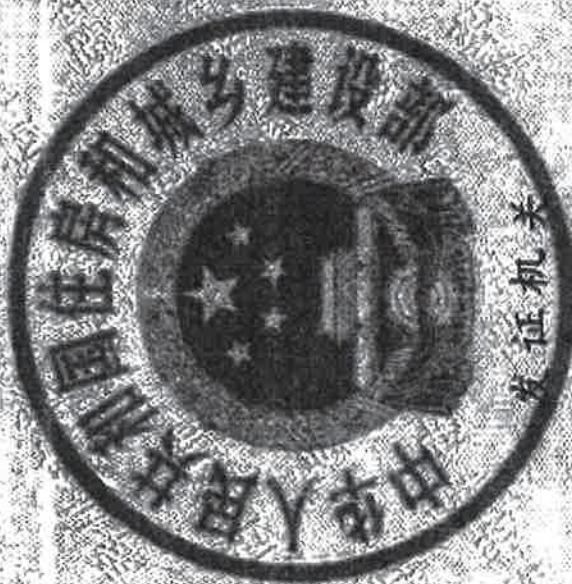


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00197523



姓名 / Full name

杨德寿

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532429196510050014

注册号 / Registration No.

5320040034

执业机构 / Employer

云南融佳房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

持证人签名 / Bearer's signature

